

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - azioni giudiziarie - Corte di Cassazione Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15547 del 22/06/2017

Delibera approvativa di lavori di straordinaria manutenzione sulle parti comuni - Successiva vendita di unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale - Soggetto tenuto alla contribuzione per la suddetta causale - Individuazione - Criterio - Emissione di decreto ingiuntivo nei confronti dell'alienante - Ammissibilità - Limiti - Fattispecie.

In tema di riparto delle spese condominiali concernenti lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni (nella specie, alla facciata), laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi dei lavori gravano - secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, che non si siano diversamente accordati tra di loro alla luce di patti comunque inopponibili al condominio - su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione. Né rileva, in senso contrario, che la vendita sia avvenuta prima dell'approvazione di tutti gli stati di ripartizione dei lavori, ovvero prima che il condomino che aveva approvato la suddetta delibera abbia assolto integralmente ai propri oneri verso il condominio, trattandosi di circostanze ostative unicamente all'emissione, nei confronti dell'alienante - che non è più condomino - di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., ma non estintiva del debito originario del cedente, che rimane azionabile nei suoi confronti in sede di processo di cognizione o di ingiunzione ordinaria. (Fattispecie anteriore alla novella apportata dalla l. n. 220 del 2012).

Corte di Cassazione Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15547 del 22/06/2017

CONDOMINIO

AZIONI GIUDIZIARIE